



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld**

Wertgutachten
-§ 193 Baugesetzbuch-

Ovelgönne



Coesfeld, den 30.03.2023

Abschrift

Wertgutachten
gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB)
22-GA-065

Gegenstand des Gutachtens ist das bebaute Grundstück, das in dem anliegenden Kartenauszug gekennzeichnet ist. Die zu bewertenden Gebäude sind markiert.

Antragsteller:

Gemeinde:

Dülmen

Lagebezeichnung:

Ovelgönne 12

Grundbuch von:

Dülmen-Stadt

Blatt: 971

Eigentümer:

Bezeichnung nach dem Kataster:

Gemarkung:

Dülmen-Stadt

Flur: 3

Flurstück: 228

Größe: 984 m²

Flurstück: 471

Größe: 41 m²

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Stellv. Vorsitzender:

Peter Briewig, Dipl.-Ing., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Gutachter:

Dirk Austermann, Dipl.-Ing., Architekt

Gutachter:

Stephan Kirschbaum, B.Sc. Finance, Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Aufgabe des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Ortsbesichtigung/

Ausschusssitzung:

30.03.2023

Wertermittlungstichtag: 25.06.2022

Ermittelter Verkehrswert:
(§ 194 BauGB)

980.000 €

(neunhundertachtzigtausend EURO)

Figure 6.

[illegible]



Begründung zum Gutachten

A. Angaben zum Gutachten

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, S. 2805) und der Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), jeweils in denen zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassungen der aufgeführten Vorschriften oder deren Vorgängervorschriften.

Sofern sich die Wertermittlung auf zurückliegende Stichtage bezieht, ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In diesen Fällen sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren die Modellparameter zugrunde gelegt, auf dessen Grundlage der Gutachterausschuss seinerzeit die erforderlichen Daten zur Wertermittlung abgeleitet hat.

Die nachfolgenden Angaben unter Ziffer 1 – 12 entsprechen dem tatsächlichen Zustand (§§ 2 – 3 Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV), wenn nichts Anderes vermerkt ist. Sie beruhen teilweise auf eigenen Ermittlungen und teilweise auf Angaben anderer Behörden.

1. Art des Grundstücks nach Bauleitplanung bzw. Verkehrsauffassung

Bauland, derzeitige Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das zu bewertende Grundstück bebaut. Bei dem aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, dreigeschossiges, freistehendes Mehrfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Zum Wertermittlungsstichtag sind neun der zehn Wohnungen vermietet. Zusätzlich befinden sich 9 Garagen auf dem Bewertungsgrundstück.

2. Erschließungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Art und Maß der zulässigen und baulichen Nutzung richten sich nach der tatsächlichen Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Ovelgönne“.

3. Abgabenrechtlicher Zustand (nach Angabe der Stadt Dülmen)

Erschließungsbeiträge wurden gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) erhoben. Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für NW (KAG) fallen in absehbarer Zeit nicht an. Das Grundstück ist somit zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.

4. Zustand der angrenzenden Straße

Die Fahrbahn der Straße „Ovelgönne“ ist asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

5. Grundstücksform

Zuschnitt:	unregelmäßig
Ausrichtung:	Nord-Ost nach Süd-West
Frontbreite:	ca. 32 m



mittlere Grundstückstiefe: ca. 30 m
siehe auch Kartenzug (Anlage D.5)
Oberflächenbeschaffenheit: nahezu eben

6. Boden- und Baugrundbeschaffenheit

Es werden normale, für diesen Bereich übliche Verhältnisse unterstellt. Eine Untersuchung auf Altlasten insbesondere auf Rückstände von Ölen, ölhaltigen Stoffen, Lösungsmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektizide etc. wurde nicht durchgeführt.

Im Kataster über Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen sind keine Eintragungen vorhanden (Das Kataster des Kreises Coesfeld wird fortlaufend ergänzt, erhebt allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit).

7. Verkehrs-, Wohn-, und Geschäftslage

Makrolage:	
Land:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Münster
Kreis:	Coesfeld
Gemeinde/Stadt:	Dülmen
Entfernung zum nächsten Oberzentrum:	Münster: 33 km
Entfernung zu den nächsten Mittelzentren:	Coesfeld: 15 km
	Haltern a. See: 13 km
	Lüdinghausen: 16 km

Mikrolage:	
Lage in der Gemeinde:	Dülmen
Entfernung zum Stadtzentrum:	1 km
Entfernung zum Bahnhof:	2 km
Verbindungen:	Enschede – Dülmen – Dortmund Münster – Dülmen – Essen
Entfernung zur Autobahn:	A43, Dülmen-Nord: 3 km
Art der Geschäfte:	täglicher, periodischer und aperiodischer Bedarf

8. Versorgungsleitungen

Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon-, Glasfaser-, Kabelfernseh- und Abwasserleitungen sind in der angrenzenden Straße vorhanden.

9. Rechte und Belastungen

9.1 Abteilung II des Grundbuches (festgestellt am 05.10.2022)

In der Abteilung II des Grundbuches besteht folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) zugunsten des Landkreises Coesfeld. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06. Oktober 1969 eingetragen zu gleichem Range mit der Hypothek Abteilung III Nr. 3 am 24. Oktober 1969.“

9.2 Hinweis zur Abteilung III des Grundbuches

Schuldenverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.



9.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist für dieses Grundstück keine Baulast verzeichnet. Ebenso bestehen auf benachbarten Grundstücken keine Baulasten, die wertrelevant für das Bewertungsgrundstück sind.

9.4 Denkmalliste

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

10. Wertermittlung

10.1 Vermerk zur Legalität und zum Bauzustand

Bei dieser Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der ausgeübten Nutzung ohne Untersuchung vorausgesetzt, wenn im Einzelfall nichts Anderes vermerkt ist.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen oder Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) und der bestehenden Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, etc.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird, sofern nicht explizit erwähnt, im Gutachten unterstellt. Etwaige Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende oder umweltbelastende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen.

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke bleibt der Aufwuchs (z.B. Bäume, Sträucher) und das Inventar (z.B. Einbauküchen, Kaminöfen, Markisen, Gartenhütten), wenn nicht anders beschrieben, unberücksichtigt.

Der Wertermittlungstichtag ist der 25.06.2022 und liegt damit etwa neun Monate zurück. Nach Auskunft der Beteiligten sind zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Tag der Ortsbesichtigung keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden.

Obwohl sich die leerstehende Dachgeschosswohnung zum Wertermittlungstichtag in einem schlechten Erhaltungszustand befindet, wird sie bei der Bewertung als vermietbarer Wohnraum angesetzt. Die hierfür notwendige Investition wird ebenfalls berücksichtigt. Aus Sicht des Gutachterausschusses ist die Verwendung einer Garage im Hof als Abstellraum für Gartengeräte nicht marktüblich. Die Gartengeräte können auch im Keller abgestellt werden. Demzufolge wird hierfür ebenfalls eine Miete angesetzt.

Vier Kellerräume, eine Garage im Hof und drei Garagen an der Straße waren verschlossen und konnten daher nicht besichtigt werden. Als Grundlage der Bewertung wird hierbei von einem ordnungsgemäß instandgehaltenen Zustand ausgegangen.

10.2 Zur Ableitung des Bodenwertes (Anlagen D.1 + D.5)

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Richtwert RI 16610 herangezogen. Dieser Wert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 215 €/m² inklusive Erschließungskosten. Der Richtwert gilt für Grundstücke bei bis zu II-geschossiger Bauweise und einer Grundstückstiefe von 40 m. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung und der Ausrichtung des Bewertungsgrundstückes, erteilt der Gutachterausschuss einen Zuschlag von 20 €/m². Bei einer Fläche von 1,025 m² ergibt sich somit ein Bodenwert von 240.875 €.



10.3 Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus war 1969 bezugsfertig. Seitdem wurden folgende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (relevante Maßnahmen im Zeitraum bis ca. 25 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag, nach Angabe der Beteiligten):

- 2005 Erneuerung der Heizungsanlage
- 2016 Wechsel des Brenners der Heizung und Umstieg von Öl auf Gas
- 2013 - 2020 Modernisierung der Bäder (außer EG rechts und DG)

Gemäß Einordnung in der Anlage 2 Nr. 1.2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden am Wohnhaus demnach kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die Gesamtnutzungsdauer ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses beträgt modellkonform 80 Jahre. Die bislang durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhöhen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer um ein Jahr auf insgesamt 28 Jahre. Es ergibt sich somit für das Wohnhaus ein fiktives Baujahr von 1970. Die sechs Garagen an der Straße wurden ebenfalls 1969 errichtet und werden modellkonform mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren berücksichtigt. Das Alter ist demnach 53 Jahre. Gemäß Anlage 2 Nr. 1.2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beträgt die modifizierte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei einem derartigen Objekt im nicht modernisierten Zustand mindestens 11 Jahre. Somit ergibt sich für die Garagen an der Straße ein fiktives Baujahr von 1973. Die drei Garagen im Hof wurden 1979 errichtet und werden, aufgrund der Bauweise, modellkonform mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren berücksichtigt. Das Alter ist demnach 43 Jahre. Gemäß Anlage 2 Nr. 1.2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beträgt die modifizierte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei einem derartigen Objekt im nicht modernisierten Zustand mindestens 10 Jahre. Somit ergibt sich für die Garagen im Hof ein fiktives Baujahr von 1982.

10.4 Zur Ableitung des Ertragswertes (Anlage D.2)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Tatsächlich erzielte Erträge aus ggf. vorliegenden Mietverhältnissen werden nur dann zu Grunde gelegt, wenn nachhaltige Abweichungen von marktüblichen Erträgen hierdurch begründet sind - dies wird im Einzelfall erläutert. Der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert und über die Restnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung des nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert. Nach Addition des Bodenwertes ergibt sich der vorläufige Ertragswert. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt werden. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Im Bewertungsobjekt befinden sich zehn Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 854 m², die am Wertermittlungsstichtag, mit Ausnahme der Dachgeschoßwohnung, alle vermietet sind. Das Bewertungsobjekt ist ein „Dreispänner“. Dies bedeutet, dass auf jeder Etage (EG, 1.OG, 2.OG) drei Wohnungen vorhanden sind. Vertikal sind diese Wohnungen baugleich. Abweichend hiervon ist die nachträglich ausgebaute Dachgeschoßwohnung. Die Wohnungen links (Blickrichtung von der Haustür) besitzen eine Wohnfläche von rund 90 m², mitte von rund 77 m², rechts von rund 88 m² und im Dachgeschoß von rund 89 m².

Der Mietspiegel für die Stadt Dülmen (Stand 01.01.2020, Laufzeit zwei Jahre) sieht für Wohnraum in Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer Größe von 61 - 90 m² und einem Baujahr zwischen 1960 und 1969 eine Nettokaltmiete in Höhe von 5,40 €/m² Wohnfläche vor. Anwendbar ist der Mietspiegel bis zu einer Wohnfläche von 120 m². Entsprechend der Vorgaben des Mietspiegels nimmt der Gutachterausschuss weder Zu- noch Abschläge vor.



Der Gutachterausschuss setzt folglich für alle Wohnungen 5,40 €/m² als nachhaltig erzielbare Kaltmiete an. Für die Garagen hält dieser eine Miete von 35 € pro Monat für angemessen und nachhaltig erzielbar.

Der Jahresrohertrag beträgt somit rund 59.100 € (Ziffer 1, Anlage D.2). Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Ansatz gebracht. Die ermittelten Bewirtschaftungskosten belaufen sich im vorliegenden Fall auf rd. 27 % des Jahresrohertrags (Ziffer 2, Anlage D.2). Zudem wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 zunächst ein Liegenschaftszinssatz von 2,6 % für Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Aufgrund der guten Marktlage für Ertragswertobjekte, hält der Gutachterausschuss eine Anpassung dieses Zinssatzes im Rahmen der Standardabweichung um -0,5 Prozentpunkte für angemessen (Ziffer 4, Anlage D.2).

Unter Ziffer 9 der Anlage D.2 („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“) wird eine Wertminderung von 40.000 €, für die notwendige Instandsetzung der Dachgeschosswohnung zur Vermietbarkeit, vorgenommen. Gemäß § 8 ImmoWertV sind als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ alle Umstände des Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen. Es sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten. Es ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind, sondern der marktübliche Werteeinfluss, d.h., ein Abschlag oder ggf. auch ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzt.

Die Eintragung des Besetzungsrechtes in der Abteilung II des Grundbuches (s. Ziffer 9,1) ist zwischenzeitlich obsolet und daher nicht wertrelevant. Die Eintragung kann von Amts wegen gelöscht werden.

Bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 27 Jahren (Ziffer 6, Anlage D.2) ergibt sich der Ertragswert somit zu 979.675 €.



B. Angaben zu den baulichen Anlagen

11. Art der Gebäude, Zweckbestimmung und baurechtliche Merkmale

Mehrfamilienhaus mit zwei Garagengebäuden

12. Detailbeschreibung der baulichen Anlage

12.1. Mehrfamilienhaus

12.1.1 Baujahr, Nutzungsdauer, Bauzustand

Baujahr tatsächlich: 1969
Baujahr fiktiv: 1970
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 28 Jahre

Baumängel/-schäden: nicht signifikant

12.1.2 Einzelbeschreibung

Anzahl der Vollgeschosse: III

Wohnfläche: rd. 854 m²

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden; sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

Unterkellerung: vollunterkellert

Dachausbau: teilweise ausgebaut

Bedachung: Satteldach: Holzkonstruktion, Betondachsteindeckung, Zinkrin-
nen

Außenwand/ Fassade: Mauerwerk/ Verblendmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk, verputzt, tapeziert und/oder gestrichen; Leichtbau-
wände

Decken: Stahlbeton oder Holzbalken; verputzt; Plattenverkleidung; gestri-
chen; Paneelverkleidung

Fußböden: Estrich; Belag: Fliesen, Teppich, Kunststoff, Laminat

Treppen: Stahlbeton; Belag: Naturstein, Metallgeländer

Fenster: Kunststoff; Isolierverglasung; Kunststoffrollladen nur EG

Türen: Hauseingangstür: Holzrahmen; Isolierverglasung; Innentüren: Holz-
werkstoffe

Lichte Geschosshöhe: Kellergeschoss: ca. 2,0 m Erdgeschoss: ca. 2,5 m
1. Obergeschoss: ca. 2,5 m 2. Obergeschoss: ca. 2,5 m
Dachgeschoss: ca. 2,4 m

Raumaufteilung: links EG-2.OG: drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon
mitte EG-2.OG: drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon
rechts EG-2.OG: drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon
DG: vier Zimmer, Küche, Bad

Hausanschlüsse: Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon-, Glasfaser-, Kabelfernseh- und Ka-
nalanschluss sind vorhanden

sanitäre Einrichtungen: Bad EG rechts: Waschbecken, WC, Einbauwanne, Plattierung
ringsum rd. 1,4 m
Bad 1.OG links: Waschbecken, WC, Dusche, Plattierung ringsum rd.
1,4 m/ deckenhoch
Bad DG: Waschbecken, WC fehlt, Duschkabine, Einbauwanne, Plat-
tierung ringsum rd. 1,4 m/ deckenhoch



Bad in allen weiteren Wohnungen: Waschbecken, WC; Einbauwanne, Plattierung ringsum rd. 1,4 m/ deckenhoch

Heizungsanlage: Gaszentralheizung, Warmwasserspeicher

12.2. Garagen „Straße“ (6 St.)

12.2.1 Baujahr, Nutzungsdauer, Bauzustand

Baujahr tatsächlich: 1969
Baujahr fiktiv: 1973
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 11 Jahre

Baumangel/-schäden: nicht signifikant

12.2.2 Einzelbeschreibung

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Nutzfläche: rd. 86 m²

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden; sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

Bedachung: Flachdach; Stahlbetonkonstruktion, bituminöse Abdichtung

Außenwand/ Fassade: Mauerwerk, verputzt

Innenwände: Mauerwerk, verputzt

Fußboden: Estrich

Tore: Metallschwingtore

Lichte Geschosshöhe: ca. 2,3 m

Versorgung: Stromanschluss ist vom Wohnhaus vorhanden

12.3. Garagen „Hof“ (3 St.)

12.3.1 Baujahr, Nutzungsdauer, Bauzustand

Baujahr tatsächlich: 1979
Baujahr fiktiv: 1982
Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre
Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Baumangel/-schäden: nicht signifikant

12.3.2 Einzelbeschreibung

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Nutzfläche: rd. 44 m²

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden; sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

Bedachung: Flachdach; Holzkonstruktion, bituminöse Abdichtung

Außenwand/ Fassade: Mauerwerk, verputzt

Innenwände: Mauerwerk, verputzt

Fußboden: Estrich

Tore: Metallschwingtore

Lichte Geschosshöhe: ca. 2,3 m



C. Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Ertragswert: 979.675 € (Anlage D.2, Ziffer 10)

13. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde auf Grundlage des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) abgeleitet und bemessen zu:

980.000 €

Dabei wurde der Ertragswert bei der Verkehrswertermittlung herangezogen, weil bei der Wertbildung auf dem Grundstücksmarkt für Immobilien der vorliegenden Art ertragswertorientierte Gesichtspunkte maßgeblich sind.

gez. Kirschbaum
Gutachter

gez. Briewig
stellv. Vorsitzender

gez. Austermann
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Coesfeld, den 25. Mai 2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Schnute

Schnute
(Kreisvermessungsamtsrat)

D. Anlagen

- D.1: Ermittlung des Bodenwertes (Vergleichswertverfahren) §§ 24 – 26 und 40 – 45 ImmoWertV
- D.2: Ermittlung des Ertragswertes §§ 27 – 34 ImmoWertV
- D.3: Ermittlung des Sachwertes §§ 35 – 39 ImmoWertV (entfällt)
- D.4: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Kreis Coesfeld 2022
- D.5: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- D.6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- D.7: Lichtbilddaufnahmen

Ermittlung des Ertragswertes gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV (Währung = €)

1. Rohertrag gemäß § 31 ImmoWertV

- a) jährliche Wohnungsmiete
b) jährliche Gewerbemiete
c) sonstige jährliche Einnahmen aus dem Grundstück

marktmäßig erzielbar: 59.100
marktmäßig erzielbar:
marktmäßig erzielbar:

gesamter Rohertrag marktmäßig erzielbar:

59.100

2. Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten, prozentualer Ansatz:

27%

15.957

3. Reinertrag

43.143

4. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Anteil am Reinertrag)

Bodenwert: 240.875 €
Verzinsungsbetrag: 2,1 %

5.058

5. Anteil des Gebäudebestandes am Reinertrag

38.085

6. Unberichteter Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert)

Rechnerische Ermittlung einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer bei verschiedenen Gebäuden
durch eine Mittelbildung in Abhängigkeit der jeweiligen Erträge (entfällt bei nur einem ertragserzielenden Gebäude).

Gebäude	Alter [Jahren]	Gesamt- nutzungs- dauer [Jahren]	RND	jährlicher Rohertrag	Sp 4 x Sp 5
1	2	3	4	5	6
Wohnhaus	52	80	28	55.339	1.549.492
Garagen "Straße" (6 St.)	49	60	11	2.520	27.720
Garagen "Hof" (3 St.)	40	50	10	1.260	12.600
				59.119	1.589.812

Durchschnittliche Restnutzungsdauer: $\frac{\sum \text{Sp. 6}}{\sum \text{Sp. 5}} = 27 \text{ Jahre}$

Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV

bei 2,1% Liegenschaftszinsen und 27 Jahren Restnutzungsdauer: 20,449

7. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 38085 * 20,449

778.800

dazu Bodenwert (Anlage D.1, Ziffer 3)

240.875

8. vorläufiger Ertragswert

1.019.675

9. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu- oder Abschläge (s. Ziffer 10.4 des Gutachtens)

-40.000

10. Ertragswert

979.675

Ermittlung des Ertragswertes gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV (Währung = €)

1. Rohertrag gemäß § 31 ImmoWertV

- a) jährliche Wohnungsmiete
b) jährliche Gewerbemiete
c) sonstige jährliche Einnahmen aus dem Grundstück

marktüblich erzielbar: 59.100
marktüblich erzielbar:
marktüblich erzielbar:

gesamter Rohertrag marktüblich erzielbar:

59.100

2. Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten, prozentualer Ansatz:

27%

15.957

3. Reinertrag

43.143

4. Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Anteil am Reinertrag)

Bodenwert: 240.875 €
Verzinsungsbetrag: 2,1 %

5.058

5. Anteil des Gebäudebestandes am Reinertrag

38.085

6. Unberichtigter Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert)

Rechnerische Ermittlung einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer bei verschiedenen Gebäuden
durch eine Mittelbildung in Abhängigkeit der jeweiligen Erträge (entfällt bei nur einem ertragserzielenden Gebäude).

Gebäude	Alter (Jahren)	Gesamt- nutzungs- dauer (Jahren)	RND	jährlicher Rohertrag	Sp 4 x Sp 5
1	2	3	4	5	6
Wohnhaus	52	80	28	58.339	1.549.492
Garagen "Straße" (5 St.)	49	80	11	2.520	27.720
Garagen "Hof" (3 St.)	40	50	10	1.260	12.600
				59.119	1.589.812

Durchschnittliche Restnutzungsdauer:

$$\frac{\sum \text{Sp. 6}}{\sum \text{Sp. 5}} = 27 \text{ Jahre}$$

Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV

bei 2,1% Liegenschaftszinsen und 27 Jahren Restnutzungsdauer:

20,449

7. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

$$= 38085 \cdot 20,449$$

778.800

dazu Bodenwert (Anlage D.1, Ziffer 3)

240.875

8. vorläufiger Ertragswert

1.019.675

9. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu- oder Abschläge (s. Ziffer 10.4 des Gutachtens)

-40.000

10. Ertragswert

979.675

9 Mieten und Pachten

Wohnungsmieten im Kreis Coesfeld

Für eine differenzierte Mietpreisermittlung wird auf Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zurückgegriffen, die die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Auftrag der Städte und Gemeinden und in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden erstellt haben. Für die Stadt **Coesfeld** sowie für die Gemeinden **Ascheberg, Havixbeck, Nordkirchen, Nottuln, Rosendahl und Senden** sind die Mietspiegel zum **01. Dezember 2020** als qualifizierte Mietspiegel i.S. § 558 d BGB neu erstellt worden. Für die Städte **Dülmen, Billerbeck, Lüdinghausen und Olfen** sind die qualifizierten Mietspiegel i.S. § 558 d BGB zum **01. Dezember 2020** fortgeschrieben worden.

Weitere Informationen zu diesen Mietspiegeln enthalten die Internetseiten des Gutachterausschusses <http://gutachterausschuss.kreis-coesfeld.de>.

Bei der Erstellung der Mietspiegel im Jahr 2020 sind auch durchschnittliche Mieten für Garagen, Stellplätze etc. ermittelt worden:

Garage:	25 €	bis	45 €,
Carport:	20 €	bis	40 €,
Stellplatz:	10 €	bis	30 €,
Tiefgarage:	30 €	bis	50 €.

11 Anlagen

Tabelle der Liegenschaftszinssätze (Zusammenfassung)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle Anzahl der Geschäftsjahre		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-Kosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	GND
				(m²)	(€/m²)	(€/m²)	(% d. Rohertrages)		(Jahren)	(Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,5	140	2	82	2.231	6,29	24	29,5	52	80
Standardabweichung	1,1			23	641	0,59	4	7,5	14	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,2	63	2	82	2.116	6,84	23	25,9	54	80
Standardabweichung	0,9			23	505	1,36	3	5,9	13	
Einfamilienhäuser, freistehend	1,0	213	2	158	2.778	5,79	22	37,5	52	80
Standardabweichung	0,6			38	658	0,95	3	7,1	14	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,0	120	2	128	2.648	5,86	22	35,8	54	80
Standardabweichung	0,6			20	538	0,83	3	6,2	11	
Zweifamilienhäuser	1,7*	27	2	204	2.082	5,38	23	30,0	43	80
Standardabweichung	0,9*			27	440	0,50	2	5,4	10	
Dreifamilienhäuser	2,0	15	2	265	1790	5,73	24	24,5	41	80
Standardabweichung	1,4			79	398	0,53	2	5,3	10	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,6	17	2	517	1884	6,11	24	24,1	54	80
Standardabweichung	1,1			193	748	0,61	3	8,7	16	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	4,1	12	2	518	1454	7,13	21	18,1	45	80
Standardabweichung	1,7			265	709	2,21	3	8,2	20	

* Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser wurde aufgrund der Einschätzung des Gutachterausschusses sachverständig auf 1,7 % festgelegt. Das entspricht einer Abweichung von +0,5 Prozentpunkten vom statistisch ermittelten Wert.



Kreis Coesfeld
Katasteramt

Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld

Flurstück: 471
Flur: 3

Gemarkung: Dülmen-Stadt
Ovelgönne 12. Dülmen

Zum Gutachten 22-3A-065

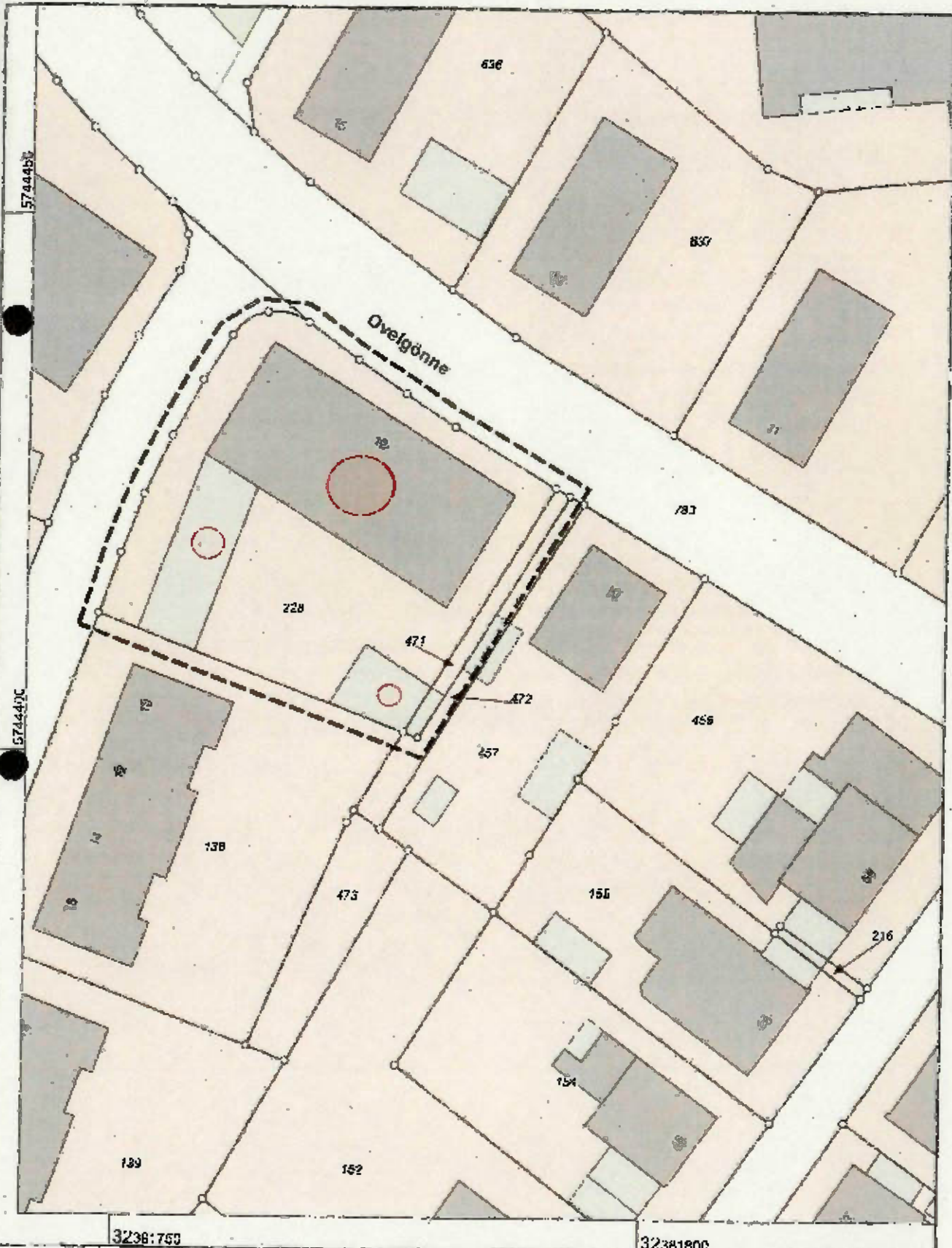
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage D.5

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 05.10.2022
Zeichen:

16



3238:753

3238:1806

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Gutachterausschuss

für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag

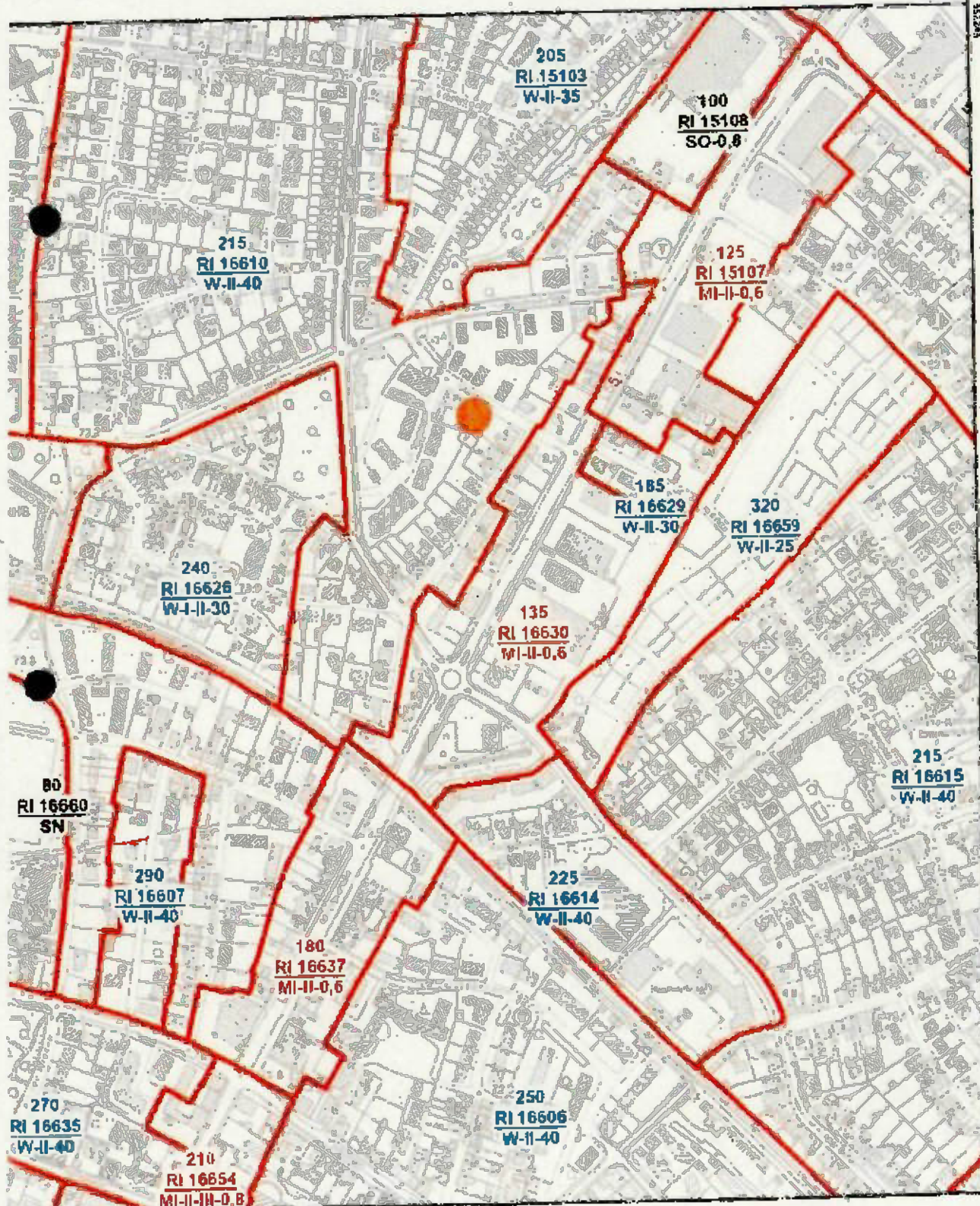
01.01.2022

zum Gutachten: 77-GA-065

Gemeinde: Dülmen

Gemarkung: Dülmen-Stadt

Flur/en: 3



Anlage D.7



Anlage D.7

